

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för centrallager för livsmedel samt överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda med Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ett centrallager för livsmedel inom del av fastigheten Sillö 4 i Larsboda till Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del upplåtelse av tomträtt inom del av Sillö 4 till Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB med en årlig avgäld om cirka 5,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner upplåtelsen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Logistic Contractor AB och LC Development Fastigheter 15 AB
föreslås erhålla en markanvisning för ett centrallager för

livsmedel inom norra delen av fastigheten Sillö 4 i Larsboda. LC Development Fastigheter 15 AB är ett helägt dotterbolag till Logistic Contractor AB, tillsammans benämns dem fortsättningsvis Bolagen. Markanvisningsområdet ligger inom Larsboda verksamhetsområde, där det finns en befintlig detaljplan som medger markanvändning för industri och lager. Området är beläget mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen och har en tomtareal om cirka 46 000 kvadratmeter.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering som har godkänts och undertecknats av Bolagen. Överenskommelsen innebär att staden upplåter mark med tomträtt till Bolagen. Tomträttsavgäld för industri/lager med värdetidpunkt 2020-01-01 i Larsboda är 120 kronor per m2 tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 3 % per år.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,5 mnkr.

Tomträttsupplåtelsen inbringar en årlig avgäld om ca 5,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-02-13.

Kontoret anser att projektet ger ett positivt tillskott av arbetsplatser i söderort samt ligger i linje med gällande översiktsplan och befintlig detaljplan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för ett centrallager för livsmedel samt för sin del godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering. Vidare föreslår kontoret att kommunfullmäktige godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtt inom del av Sillö 4.

Bakgrund till överenskommelsen

Logistic Contractor har 2019-07-05 ansökt om markanvisning inom den norra delen av fastigheten Sillö 4 (se Figur 1) och önskar att utveckla denna till förmån för sin hyresgäst; Mathem. Logistic Contractor tillhör Wästbygg Gruppen, grundat 1981 med 300 medarbetare och omsätter 3,6 miljarder. LC Development Fastigheter 15 AB utgör ett helägt dotterbolag till Logistic Contractor AB.

Bolagen önskar att utveckla del av Sillö 4 med ett centrallager för livsmedel/dagligvaror som plockas och säljs via nätet, tvätthall/verkstad, produktion av färdigmat, odling av kryddor och lunchrestaurang. Antal arbetsplatser uppskattas vid full kapacitet till över 1 000 stycken.

Exploateringsområdet är beläget mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen och har en tomtareal om cirka 46 000 kvadratmeter.



Figur 1: Exploateringsområdet beläget på norra delen av Sillö 4 är markerat med blått

Sillö 4 och del av Farsta 2:1 är sedan 2010 planlagt för industri, lager och sportanläggning samt tekniska anläggningar (Dp 2007-39625). Totalt inrymmer detaljplanen ca 63 100 kvm

kvartersmark. Med ett exploateringstal på 1,5 medför det en bygg rätt på totalt ca 94 650 BTA.

Sedan 50-talet har det bedrivits verksamhet på Sillö 4 av Skanska (under olika företagsnamn). 1984 etablerades bergverksamhet och tillstånd för berggutttag på fastigheten. Företaget har drivit asfaltsverk sedan 2001, etablerat kontor och betongfabriker från 2002. Gällande arrenden löper samtliga ut 2020-05-31. Det finns fortsatt en möjlighet för Skanska att driva sin verksamhet på den södra delen av Sillö 4.

Som del av Slakthusområdets utveckling hade Atrium Ljungberg en option på att flytta hyresgäster till Sillö 4. Optionen har nu löpt ut utan att nyttjas.

Tidigare beslut

Exploateringskontoret fattade ett utredningsbeslut på delegation 2019-12-05. Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen Dp 2007-39625 under 2010.

Överenskommelse om exploatering

Utbyggnadsförslaget omfattar en bygg rätt på ca 45 000 BTA, en tomtareal om 46 000 kvadratmeter, och ett exploateringstal på strax under 1,0. Exploateringen består av en lagerbyggnad i två plan, tvätthall, verkstad, kontor, frys samt ett parkeringshus i tre plan.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering, som godkänts och undertecknats av Bolagen. Överenskommelsen innebär att staden upplåter del av fastigheten Sillö 4 till Bolagen med tomträtt. Tomträttsavgäld för industri/lager med värdetidpunkt 2020-01-01 i Larsboda är 120 kronor per m² tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 3 % per år.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-02-13 (dnr E2019-04719).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kontorets arbeten består av mindre åtgärder i det kommunala gatunätet samt flytt av en ledning inom kvartersmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Fastigheten Sillö 4 är belägen inom Larsboda verksamhetsområde, som i översiktsplanen är utpekad som ett av tio områden som ska bevaras med renodlade verksamheter, och därmed inte ska utvecklas till blandstad. Föreslagen markanvändning överensstämmer med översiktsplanen samt gällande detaljplan. Verksamheten innebär ett tillskott av arbetsplatser i söderort i nära anslutning till spårbunden kollektivtrafik.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsområdet är beläget inom ett hårdgjort område och tar ingen grönyta i anspråk.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Sillö 4 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret behöver genomföra fastighetsbildning samt flytta en ledning innan Bolagen kan tillträda fastigheten. Bolagets entreprenad kan sedan pågå samtidigt som kontorets åtgärder i det kommunala gatunätet. Bolagen planerar sin byggstart till 2020 förutsatt att de kan tillträda fastigheten i tid. Projektet beräknas vara färdigställt till 2022.

Risker och osäkerheter

Det föreligger misstanke om att den tidigare verksamheten inom Sillö 4 kan ha orsakat markföroreningar. Om föroreningar påträffas finns det en risk att det påverkar tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken för ett centrallager för livsmedel. Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med gällande översiktsplan samt detaljplan. Verksamheten utgör ett positivt tillskott med arbetsplatser i söderort.

Slut